

Stand: 10.02.2026 21:36:00

Vorgangsmappe für die Drucksache 17/12613

"Junge Familien und Senioren bei Wohnungskrediten nicht diskriminieren"

---

Vorgangsverlauf:

1. Initiativdrucksache 17/12613 vom 19.07.2016
2. Beschluss des Plenums 17/12648 vom 20.07.2016
3. Plenarprotokoll Nr. 81 vom 20.07.2016



## Dringlichkeitsantrag

der Abgeordneten **Hubert Aiwanger, Florian Streibl, Alexander Muthmann, Prof. (Univ. Lima) Dr. Peter Bauer, Dr. Hans Jürgen Fahn, Günther Felbinger, Thorsten Glauber, Eva Gottstein, Joachim Hanisch, Johann Häusler, Dr. Leopold Herz, Nikolaus Kraus, Peter Meyer, Prof. Dr. Michael Piazolo, Bernhard Pohl, Gabi Schmidt, Dr. Karl Vetter, Jutta Widmann, Benno Zierer** und **Fraktion (FREIE WÄHLER)**

### **Junge Familien und Senioren bei Wohnungskrediten nicht diskriminieren**

Der Landtag wolle beschließen:

Die Staatsregierung wird aufgefordert, sich auf Bundesebene für eine deutliche Nachbesserung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften einzusetzen.

Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1. Es muss gewährleistet werden, dass junge Familien nicht auf Wohneigentum verzichten müssen, weil als „Risikofaktor“ (§ 505b Abs. 2 BGB) die Möglichkeit von Erziehungsurlaub einkalkuliert werden muss. Diesem Anliegen könnte vermutlich schon dadurch Rechnung getragen werden, dass der Bundesgesetzgeber von der in Art. 18 Abs. 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgesehenen Option Gebrauch machen würde. Dort heißt es: „Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass der Wert der Wohnimmobilie zunimmt, es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie.“ Entsprechend wäre eine Änderung des § 505b BGB erforderlich.

2. Ältere Menschen dürfen durch die Regelungen nicht benachteiligt werden. Ab einem gewissen Alter wird es immer unwahrscheinlicher, dass die statistische Restlebensdauer für die Rückzahlung eines Kredits, beispielsweise für den altersgerechten Umbau einer Wohnung oder eines Hauses, ausreicht. Die derzeitige Regelung könnte dazu führen, dass diese Personengruppe zur Veräußerung ihrer Immobilie bei nicht genügend Eigenka-

pital gezwungen ist, weil der Immobilienwert (unter Inanspruchnahme einer grundpfandrechtlichen Absicherung) bei der Kreditvergabe nicht berücksichtigt werden darf. Die Regelung in Art. 18 Abs. 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sieht die Möglichkeit vor, bei Renovierungen auch dann einen Kredit zu gewähren, wenn er hauptsächlich auf den Wert der Immobilie gestützt wird.

3. Auch für jüngere Menschen muss klargestellt werden, dass die Kreditwürdigkeit nicht allein deshalb gefährdet wird, weil die Finanzierungslaufzeiten des Kredits über das Renteneintrittsalter hinausgehen.
4. Ferner muss sichergestellt werden, dass Kreditnehmern, die vor Inkrafttreten der neuen Regelungen einen Kredit zu anderen Bedingungen aufgenommen haben, eine Anschlussfinanzierung oder Stundung nicht allein aufgrund der neuen Regelungen versagt werden muss.
5. Darüber hinaus muss gewährleistet werden, dass Gebäudesanierungen (Energetische Gebäudesanierung) mit grundpfandrechtlicher Absicherung wieder möglich werden. Die derzeitigen Regelungen führen dazu, dass eine grundpfandrechtliche Absicherung selbst dann nicht mehr möglich ist, wenn der ursprünglich bestehende Immobilienkredit bereits weitgehend oder vollständig zurückbezahlt wurde.

### **Begründung:**

Der Bundesgesetzgeber hat die Richtlinie 2014/17/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Februar 2014 über Wohnimmobilienkreditverträge für Verbraucher und zur Änderung der Richtlinien 2008/48/EG und 2013/36/EU und der Verordnung (EU) Nr. 1093/2010 (Wohnimmobilienkreditrichtlinie, ABI. L 60 vom 28. Februar 2014, S. 34) am 11. März 2016 durch das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften in deutsches Recht umgesetzt, das grundsätzlich zum 21. März 2016 in Kraft getreten ist.

Bei der Umsetzung in nationales Recht hat der Bundesgesetzgeber die europäischen Vorgaben teils deutlich verschärft. So wurden die Regelungen zur erstmaligen und laufenden Überwachung der Bonität des Kreditnehmers (Kreditwürdigkeitsprüfung) in erheblich verschärfter Form in nationales Recht umgesetzt.

Zum einen darf nach der neuen Regelung eine Bank einen Immobilienkredit nur noch dann gewähren, wenn er „innerhalb der statistischen Lebenserwartung des Kreditnehmers vollständig zurückgeführt werden kann“. Zum anderen dürfen die Kreditinstitute den Wert der Immobilie bei der Einschätzung der Kreditwürdigkeit nicht mehr als Hauptkriterium wählen. Das hat zur Folge, dass Haushalte ohne hinreichendes Eigenkapital bei einer Finanzierung künftig kaum noch eine Chance haben, einen Immobilienkredit zu erhalten. Das Gesetz zwingt Kreditinstitute zu einer restriktiveren Kreditvergabe – zum Nachteil der Verbraucher – und verkehrt den Verbraucherschutz ins Gegenteil. Problematisch sind die neuen Regelungen vor allem deshalb, weil den Banken insgesamt klare Vorgaben fehlen, wann ein Kreditnehmer kreditwürdig ist. Dies führte bereits dazu, dass die Kreditinstitute kurz nach Inkrafttreten des Umsetzungsgesetzes erheblich vorsichtiger geworden sind. Denn aus einer Fehleinschätzung der Kreditwürdigkeit ergibt sich nicht nur ein aufsichtsrechtliches Risiko, sondern betroffene Kreditnehmer können ihre Verträge insoweit auch fristlos kündigen.

Erste Daten zeigen, dass die Banken deutlich mehr Sicherheiten verlangen und bei der Kreditvergabe erheblich restriktiver geworden sind (vgl. auch: ECB, The euro area bank lending survey, First quarter of 2016). Dies benachteiligt vor allem Haushalte mit geringem Einkommen, junge Familien und ältere Menschen.

Derzeit könnten die Marktbedingungen (Effektivzinsen für Hypothekendarlehen) für die Bildung von Wohneigentum im Übrigen kaum besser sein, insbesondere weil die Zinsen in den letzten Jahren noch stärker gefallen sind als die Preise auf dem Immobilienmarkt gestiegen sind. Dies bedeutet dem Grunde nach, dass der Immobilienerwerb wirtschaftlicher ist als die

Miete einer Immobilie (vgl. hierzu auch: Seipelt, Björn / Voigtländer, Michael, 2016a, Implikationen der Niedrigzinsphase für die Wohneigentumsbildung, IW-Gutachten, Köln).

Dennoch nutzen vor allem die obersten 20 Prozent der Einkommensschichten die niedrigen Zinsen und günstigen Konditionen, insbesondere ältere Haushalte mit relativ viel Eigenkapital und wohlhabende Investoren. Während die Eigentumsquote bei den unteren Einkommensschichten sogar leicht auf 17,4 Prozent gesunken ist (vgl. hierzu auch: Judith Niehues / Michael Voigtländer: Wohneigentumsquote – Geringe Dynamik in der Wohneigentumsbildung, IW-Kurzberichte 22.2016).

Dabei ist gerade für jüngere Haushalte mit geringeren Einkommen der Aufbau einer zusätzlichen Altersvorsorge enorm wichtig. Hinzu kommt der Umstand, dass die Wohnkostenentlastungen, welche sich aus den aktuell geringeren Kosten des Wohneigentums im Vergleich zur Miete ergeben, insbesondere für Haushalte mit wenig Einkommen von besonderer Relevanz sind.

Das Gesetz zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie führt dazu, dass die Kreditvergabe an einkommensschwächere Haushalte zusätzlich verschärft wird.

Zum derzeitigen Zeitpunkt sind die genauen Folgen des Gesetzes zwar noch nicht im Einzelnen absehbar. Es zeichnet sich jedoch ab, dass vor allem Haushalte mit geringen Einkommen, junge Familien und ältere Menschen künftig bei der Kreditvergabe benachteiligt werden.

Daher ist eine Nachjustierung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften unerlässlich.



## **Beschluss des Bayerischen Landtags**

Der Landtag hat in seiner heutigen öffentlichen Sitzung beraten und beschlossen:

**Dringlichkeitsantrag** der Abgeordneten **Hubert Aiwanger, Florian Streibl, Alexander Muthmann, Prof. (Univ. Lima) Dr. Peter Bauer, Dr. Hans Jürgen Fahn, Günther Felbinger, Thorsten Glauber, Eva Gottstein, Joachim Hanisch, Johann Häusler, Dr. Leopold Herz, Nikolaus Kraus, Peter Meyer, Prof. Dr. Michael Piazolo, Bernhard Pohl, Gabi Schmidt, Dr. Karl Vetter, Jutta Widmann, Benno Zierer und Fraktion (FREIE WÄHLER)**

Drs. 17/12613

### **Junge Familien und Senioren bei Wohnungskrediten nicht diskriminieren**

Die Staatsregierung wird aufgefordert, sich auf Bundesebene für eine deutliche Nachbesserung des Gesetzes zur Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie und zur Änderung handelsrechtlicher Vorschriften einzusetzen.

Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu beachten, wobei deren rechtliche Zulässigkeit im Einzelnen noch geprüft werden muss:

1. Es muss gewährleistet werden, dass junge Familien nicht auf Wohneigentum verzichten müssen, weil als „Risikofaktor“ (§ 505b Abs. 2 BGB) die Möglichkeit von Erziehungsurlaub einkalkuliert werden muss. Diesem Anliegen könnte vermutlich schon dadurch Rechnung getragen werden, dass der Bundesgesetzgeber von der in Art. 18 Abs. 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie vorgesehenen Option Gebrauch machen würde. Dort heißt es: „Die Kreditwürdigkeitsprüfung darf sich nicht hauptsächlich darauf stützen, dass der Wert der Wohnimmobilie den Kreditbetrag übersteigt, oder auf die Annahme, dass der Wert der Wohnimmobilie zunimmt, es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie.“ Entsprechend wäre eine Änderung des § 505b BGB erforderlich.

2. Ältere Menschen dürfen durch die Regelungen nicht benachteiligt werden. Ab einem gewissen Alter wird es immer unwahrscheinlicher, dass die statistische Restlebensdauer für die Rückzahlung eines Kredits, beispielsweise für den altersgerechten Umbau einer Wohnung oder eines Hauses, ausreicht. Die derzeitige Regelung könnte dazu führen, dass diese Personengruppe zur Veräußerung ihrer Immobilie bei nicht genügend Eigenkapital gezwungen ist, weil der Immobilienwert (unter Inanspruchnahme einer grundpfandrechtlichen Absicherung) bei der Kreditvergabe nicht berücksichtigt werden darf. Die Regelung in Art. 18 Abs. 3 der Wohnimmobilienkreditrichtlinie sieht die Möglichkeit vor, bei Renovierungen auch dann einen Kredit zu gewähren, wenn er hauptsächlich auf den Wert der Immobilie gestützt wird.
3. Auch für jüngere Menschen muss klargestellt werden, dass die Kreditwürdigkeit nicht allein deshalb gefährdet wird, weil die Finanzierungslaufzeiten des Kredits über das Renteneintrittsalter hinausgehen.
4. Ferner muss sichergestellt werden, dass Kreditnehmern, die vor Inkrafttreten der neuen Regelungen einen Kredit zu anderen Bedingungen aufgenommen haben, eine Anschlussfinanzierung oder Stundung nicht allein aufgrund der neuen Regelungen versagt werden muss.
5. Darüber hinaus muss gewährleistet werden, dass Gebäudesanierungen (Energetische Gebäudesanierung) mit grundpfandrechtlicher Absicherung wieder möglich werden. Die derzeitigen Regelungen führen dazu, dass eine grundpfandrechtliche Absicherung selbst dann nicht mehr möglich ist, wenn der ursprünglich bestehende Immobilienkredit bereits weitgehend oder vollständig zurückbezahlt wurde.

Die Präsidentin

I.V.

**Reinhold Bocklet**

I. Vizepräsident

Redner zu nachfolgendem Tagesordnungspunkt

Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet

Abg. Andreas Lorenz

Abg. Alexander Muthmann

Abg. Andreas Lotte

Abg. Jürgen Mistol

Abg. Karl Freller

Abg. Bernhard Pohl

Staatsminister Prof. Dr. Winfried Bausback

**Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet:** Ich rufe den **Tagesordnungspunkt 6** auf:

**Beratung der zum Plenum eingereichten Dringlichkeitsanträge**

Zur gemeinsamen Beratung rufe ich auf:

**Dringlichkeitsantrag der Abgeordneten Thomas Kreuzer, Karl Freller, Peter Winter u. a. und Fraktion (CSU)**

**Unnötige Einschränkung der Kreditvergabe an bestimmte Verbrauchergruppen verhindern! (Drs. 17/12611)**

und

**Dringlichkeitsantrag der Abgeordneten Hubert Aiwanger, Florian Streibl, Alexander Muthmann u. a. und Fraktion (FREIE WÄHLER)**

**Junge Familien und Senioren bei Wohnungskrediten nicht diskriminieren (Drs. 17/12613)**

und

**Dringlichkeitsantrag der Abgeordneten Markus Rinderspacher, Andreas Lotte, Natascha Kohnen u. a. und Fraktion (SPD)**

**Verbraucherschutz bei der Vergabe von Wohnungskrediten bestmöglich ausgestalten! (Drs. 17/12626)**

Ich eröffne die gemeinsame Aussprache. Erster Redner ist der Kollege Lorenz von der CSU. – Bitte schön, Herr Kollege, Sie haben das Wort.

**Andreas Lorenz (CSU):** (Vom Redner nicht autorisiert) Sehr geehrter Herr Landtagsvizepräsident, werte Kollegen! Ich darf Sie zu dieser frühmorgendlichen Stunde begrüßen und freue mich über all jene Kolleginnen und Kollegen, die zu diesem Thema gekommen sind.

(Allgemeiner Beifall)

Am 21. März 2016 wurde die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie in ein nationales Gesetz umgesetzt. Die Intention des Gesetzgebers, Privatleute vor Überschuldung zu schützen, ist grundsätzlich begrüßenswert. Ebenso positiv ist zu vermerken, dass eine risikobewusstere Kreditvergabe auch die Kreditinstitute schützt und dem potenziellen Entstehen von Immobilienblasen vorbeugt. Aus verbraucherschutzpolitischer Sicht ist allerdings darauf hinzuweisen, dass die deutschen Kreditinstitute bei der Kreditvergabe bereits bisher hohe Standards zugrunde gelegt haben und dass in Deutschland, anders als in anderen Ländern, im Zuge der Finanzkrise keine Immobilienblase durch eine zu laxe Kreditvergabe zu verzeichnen war.

Aktuelle Beispiele gibt es aus Italien, wo von einer Bankenkrise gesprochen wurde, wo von Ausfallrisiken in Höhe dreistelliger Milliardenbeträge die Rede war und wo im Raum steht, dass Vermögenswerte von 300 bis 400 Milliarden Euro im Feuer stehen. In Deutschland war dies schon immer anders. Die gesetzlichen Vorgaben in Deutschland gehen aber in einigen Bereichen deutlich über das Ziel hinaus. Kritisch ist insbesondere anzumerken, dass bei der nationalen Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie die in Artikel 18 Absatz 3 eröffneten Spielräume für Kreditverträge, die zum Bau oder zur Renovierung einer Wohnimmobilie dienen, nicht ausgeschöpft wurden. Das heißt, die EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie wurde nicht eins zu eins umgesetzt, weil die bestehende Ausnahmeregelung eben nicht angewandt wurde.

Ich habe mich darüber in den vergangenen Wochen mit Experten, aber auch mit verschiedenen Kreditsuchenden unterhalten. Bereits in den ersten Wochen nach Inkrafttreten des Gesetzes hat sich gezeigt, dass sich viele Chancen von Kreditsuchenden, eine Finanzierung zu bekommen, verschlechtert haben und manche Bürger nun gar keinen Kredit mehr bekommen.

Die neuen Regelungen beinhalten weitgehende, sehr grundlegende Eingriffe in die Struktur und Vergabe von Verbraucherdarlehen in der Kreditwirtschaft und sind zudem mit einem hohen Umsetzungsaufwand verbunden. Die Kreditvergabe wird jetzt viel stärker auf das reine Einkommen und die Rückzahlungsmöglichkeit des Bürgers abge-

stellt. Der Wert der Immobilie wird hingegen bei der Kreditvergabe nicht mehr so stark wie früher berücksichtigt. Eventuelle künftige Wertsteigerungen müssen gänzlich unberücksichtigt bleiben. Dies war allerdings in Deutschland schon immer der Fall. Ein sehr entscheidender Punkt ist: Auch der mögliche Verkauf der Immobilie zur Entschuldung darf von der Bank nicht mehr wie bisher als Sicherheit herangezogen werden. Zudem wird das Einkommen bzw. die Einkommensentwicklung auch noch wesentlich konservativer als bisher bewertet.

Ergo: Die Verschlechterung der Finanzierungsmöglichkeiten trifft eine ganze Reihe von unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen. Bei jungen Familien muss zum Beispiel der künftige Wegfall des Kindergeldes in einigen Jahren mit eingerechnet werden. Dass aber eine bisher mit der Kindererziehung beschäftigte Mutter auch später wieder arbeiten kann, darf natürlich nicht berücksichtigt werden.

Negativ von der Immobilienkreditrichtlinie sind insbesondere ältere Personen betroffen, die nur noch dann einen Kredit bekommen, wenn sie ihn innerhalb ihrer statistischen Lebenserwartung komplett zurückzahlen können. Hinzu kommt, dass das Gesetz von der Öffnungsklausel des Artikels 18 Absatz 3 der Richtlinie keinen Gebrauch macht. Dadurch wird der Weg verbaut, zumindest den altersgerechten barrierefreien Umbau eines Hauses oder einer Eigentumswohnung rechtssicher finanzieren zu können, wenn die Einnahmen eines Rentners zwar für die laufenden Zinsen, nicht aber für dessen vollständige Tilgung des Kredits reichen. Wenn das voraussichtlich verbleibende Restdarlehen bei der Laufzeit nicht bei Weitem durch den Wert der Immobilie abgedeckt ist, ist nach den neuen Regelungen eine Finanzierung unter Inanspruchnahme der grundpfandrechtlichen Regelungen nicht mehr zulässig.

Das bedeutet, dass beispielsweise ein einzelner Bürger, selbst wenn er ein Haus im Wert von 1 Million Euro besitzt, möglicherweise nicht mehr einen Kredit von 100.000 Euro aufnehmen kann, um einmalige Kosten für einen altersgerechten Umbau, geschweige denn für Reparaturen oder Instandsetzungsmaßnahmen zu decken. Der Senior mit geringer Liquidität kann dadurch faktisch gezwungen werden,

sein Haus zu verkaufen. Dies widerspricht unserem politischen Ziel, den Verbleib älterer Menschen in ihrem Eigenheim nach Möglichkeiten zu unterstützen.

Einschneidende Konsequenzen aus der Verschärfung der gesetzlichen Vorgabe für Kreditvergaben können sich zudem für diejenigen Kreditnehmer ergeben, deren ursprünglicher Kreditvertrag noch vor Inkrafttreten des nationalen Umsetzungsgesetzes der Wohnimmobilienkreditrichtlinie abgeschlossen wurde, sobald der Kreditvertrag zur Prolongation ansteht. Daher sollte geprüft werden, ob es bezüglich der Anschlussfinanzierung bei Altfällen Übergangsregelungen gibt und ob der Ursprungskreditnehmer dann wieder einen Kredit erhält, wenn er unter den alten Regelungen schon einen erhalten hat.

Im Ergebnis verlieren insbesondere Verbrauchergruppen, die zwar Immobilienvermögen besitzen, aber nur über geringe laufende Einnahmen verfügen, ihre Kreditwürdigkeit. Dies schränkt die Kreditvergabe an Bürger bei altersgerechten Umbaumaßnahmen, bei der Altersvorsorge durch selbst genutztes Wohneigentum, die Kreditaufnahme für Konsumzwecke sowie die Anschlussfinanzierung in vielfältiger Weise ein.

Es zeigt sich zudem, dass eine unnötige Beschränkung der Vergabe von Immobilienkrediten aus wirtschaftspolitischen Gründen problematisch erscheint, da sich hierdurch negative Nachfrageimpulse zum Beispiel für die Bauwirtschaft und das Handwerk ergeben.

Ich habe mich daher bereits am 29. Mai 2016 mit einem Brief an den Bayerischen Ministerpräsidenten gewandt und ihn gebeten, sich dieses Themas anzunehmen, beispielsweise durch eine Bundesratsinitiative mit dem Ziel, die restriktive deutsche Umsetzung der EU-Richtlinie abzumildern. Darüber wurde, wenn auch in geringem Umfang, schon berichtet. Auch viele Kollegen, die beispielsweise in Aufsichtsräten der Stadtsparkassen sitzen, haben sich dieses Themas selbstverständlich ebenfalls angenommen und sind in der gleichen Zielrichtung bereits aktiv geworden.

Die Staatsregierung war auch nicht untätig. Sie hat sich bereits im Bundesrat dafür eingesetzt, dass nur diejenigen Verbraucher von Krediten ausgeschlossen werden sollen, bei denen weder aufgrund der persönlichen Verhältnisse noch unter Berücksichtigung der Immobilie von einer Rückzahlung ausgegangen werden kann, sodass die Kreditvergabe an bestimmte Zielgruppen, zum Beispiel Familien und Senioren, nicht unnötig eingeschränkt wird. Dabei wurde auch darauf hingewiesen, dass die Wohnimmobilienkreditrichtlinie aus guten Gründen die Möglichkeit vorsieht, bei Renovierungen auch dann einen Kredit zu gewähren, wenn er hauptsächlich auf den Wert der Immobilie gestützt ist. Ich darf hierzu auf die Bundesratsdrucksache 359/15 verweisen.

Die Bundesregierung jedoch sah keinen Spielraum für Änderungen an dem ursprünglichen Gesetzentwurf. Sie verwies darauf, dass die Verschärfung der Bestimmungen der Kreditwürdigkeitsprüfung erklärtes Ziel der Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist, da den sich aus der Finanzkrise ergebenden Erkenntnissen Rechnung getragen und eine unverantwortliche Kreditvergabe erschwert werden soll.

Das Wirtschaftsministerium steht, was die Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie angeht, in engem Austausch mit Vertretern der bayerischen Wirtschaft. So hat sich Staatsministerin Aigner nach der Diskussion zur Thematik anlässlich der Frühjahrssitzung der "Finanzplatz München Initiative" mit Schreiben vom 29. Juni 2016 bereits an die Bundesminister Gabriel und Maas gewandt, um eine Korrektur des Umsetzungsgesetzes zu fordern, sodass künftig nur noch jene Verbraucher von Krediten ausgeschlossen werden, bei denen weder aufgrund der persönlichen Verhältnisse noch unter Berücksichtigung der Immobilie von einer Rückzahlung ausgegangen werden kann. Eine Rückantwort ist bisher noch nicht erfolgt.

(Zuruf von der SPD)

Anfang Juli haben sich dann die Industrie- und Handelskammer, der Arbeitsgemeinschaft der bayerischen Handwerkskammern, der Bankenverband, der Genossenschaftsverband und der Sparkassenverband mit einem gemeinsamen Positionspapier

zum Umsetzungsgesetz der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie an politische Vertreter gewandt. Dies haben die Fraktionen vermutlich zum Anlass genommen, verschiedenste Dringlichkeitsanträge zu diesem Thema zu stellen. Ich habe beispielhaft die Aktivitäten genannt, die hier in den vergangenen Wochen und Monaten bereits unternommen wurden, um zu zeigen, dass dieses wichtige Thema in der Politik angekommen ist.

Der Dringlichkeitsantrag der CSU dokumentiert zum einen unsere Haltung, zum anderen fordert er die Staatsregierung durch einen formalen Beschluss auf, auf eine Änderung des deutschen Umsetzungsgesetzes hinzuwirken, wenngleich sie das – wie eben dargestellt – bereits ohnehin tut.

Unser Antrag ist gegenüber den Anträgen der anderen Fraktionen unserer Meinung nach natürlich der sinnvollste,

(Zuruf von der SPD)

weil er die Intention klar aufzeigt. Das ist zum Beispiel bei dem Antrag der SPD nicht der Fall; dieser zielt ausdrücklich auf das Thema Verbraucherschutz ab. Aber dass die Kredite doch wesentlich eingeschränkt werden und welche Ziele zu verfolgen sind, wird dort sehr, sehr wenig ins Auge gefasst.

Der Antrag der FREIEN WÄHLER hingegen geht so weit ins Detail, dass wir diesem auch nicht nähertreten wollen,

(Bernhard Pohl (FREIE WÄHLER): Überfordert?)

um den weiteren Verhandlungen mit der Bundesregierung nicht zu sehr vorzugreifen.

Wir möchten Sie daher bitten, unseren Antrag zu unterstützen. Ich freue mich auf die weitere Beratung im parlamentarischen Fortgang.

(Beifall bei der CSU)

**Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet:** Danke, Herr Kollege. Als Nächster hat Herr Kollege Muthmann von den FREIEN WÄHLERN das Wort. Bitte schön, Herr Kollege.

**Alexander Muthmann (FREIE WÄHLER):** Sehr geehrter Herr Präsident, liebe Kolleginnen und Kollegen! Sehr geehrter Herr Kollege Lorenz, jetzt vor der Sommerpause wäre schon einmal Gelegenheit gewesen, von den üblichen Gepflogenheiten der CSU ein wenig Abstand zu nehmen und zu sagen, dass das, was Sie in Ihrem Antrag heute hier vorgelegt haben, und das, was unser Antrag zum Inhalt hat, im Kern die gleiche Zielrichtung verfolgen.

Wir sollten diese Thematik zusammen mit einem eindeutigen und breiten Votum des Bayerischen Landtags in Berlin vorstellen, um die gesetzgeberischen Fehler entsprechend zu korrigieren. Leider haben Sie diese Chance der Kooperation und einer vernünftigen Zusammenarbeit auch heute wieder nicht genutzt. Es ist schade, dass Sie nicht in der Lage sind, an dieser Stelle einmal zu sagen: Was Sie wollen und was wir wollen, ist politisch-inhaltlich das Gleiche; deswegen machen wir das auch zusammen. Wir jedenfalls haben keine Probleme damit, auch Ihren Antrag zu unterstützen.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN)

Herr Lorenz hat gesagt, dass wir seit dem 21. März eine veränderte Rechtslage haben, insbesondere einen § 505b Abs. 2 BGB, der regelt,

(Unruhe – Glocke des Präsidenten)

dass bei Immobiliar-Verbraucherdarlehensverträgen der Darlehensgeber die Kreditwürdigkeit auf der Grundlage notwendiger, ausreichender und angemessener Informationen zu Einkommen, Ausgaben sowie anderen finanziellen und wirtschaftlichen Umständen des Darlehensnehmers eingehend zu prüfen hat. Daran besteht ja auch kein Zweifel; das ist eine pure Selbstverständlichkeit.

Dann gibt es aber einen Satz 3, der besagt, dass die Kreditwürdigkeitsprüfung nicht hauptsächlich darauf gestützt werden darf, dass der Wert des Grundstücks, des Ge-

bäudes oder grundstücksgleicher Rechte voraussichtlich zunimmt oder den Darlehensbetrag übersteigt. Das ist eben das Problem, weil die Richtlinie, die damit umgesetzt werden soll, den Zusatz enthält: "es sei denn, der Kreditvertrag dient zum Bau oder zur Renovierung der Wohnimmobilie." Davon hat der Bundesgesetzgeber bedauerlicherweise und fälschlicherweise keinen Gebrauch gemacht.

Natürlich – das wurde gesagt – ist es durchaus ein legitimes politisches Anliegen, Privatleute vor Überschuldung zu schützen. Aber hier wird, wie wir glauben, das Kind mit dem Bade ausgeschüttet. Es darf an dieser Stelle noch einmal deutlich gesagt werden: Das häufig vorzufindende EU-Bashing wäre auch an dieser Stelle völlig verfehlt. Ganz im Gegenteil, die Richtlinie der EU, um deren Umsetzung es hier geht, lässt weitgehende, lässt vernünftige Regelungen zu, nur: Der Bundesgesetzgeber hat die Regelungen erheblich verschärft. Österreich hat das – nicht nur an dieser Stelle, sondern zum wiederholten Mal – geschickter und anders gemacht. Vielleicht kann man zukünftig auch dort die eine oder andere Anleihe nehmen.

Jetzt will ich noch das Problem ansprechen, das entstanden ist. Wir haben es in unserem Antrag anhand verschiedener Beispiele erläutert. Ich will es noch einmal im Hinblick auf Senioren und junge Familien verdeutlichen: Bei Senioren ist es eben ab einem gewissen Alter eher unwahrscheinlich, dass die statistische Restlebensdauer für die Rückzahlung des Kredits reicht, etwa wenn es um einen altersgerechten Umbau oder die energetische Sanierung des eigengenutzten Wohnhauses geht. Der Entwurf in der jetzigen Fassung verbaut die Chance, den Wert der Immobilie dafür einzusetzen, um in den eigenen vier Wänden altersgerecht wohnen bleiben zu können. Ich wiederhole: Artikel 18 Absatz 3 der Richtlinie würde eine entsprechende Erleichterung zulassen.

Genauso problematisch ist es, wenn es um junge Familien geht – das sollte uns besonders alarmieren. Bei jungen Familien ist völlig unklar, ob und inwieweit bei der Kreditvergabeentscheidung berücksichtigt werden muss, ob das Ehepaar beispielsweise

Kinder wünscht, womit womöglich einer der Elternteile als Einkommensbeschaffer eine Zeit lang ganz oder zum Teil ausfällt.

Der Umstand, dass jungen Familien mit Kindern die Finanzierung des Eigenheims durch solche gesetzgeberischen Maßnahmen erheblich erschwert werden kann, obwohl der Wert des Eigenheims den Wert des Darlehens zum Teil deutlich übersteigt, muss uns schon alarmieren. Den Zielgruppen junge Familien und Senioren wäre sehr geholfen – darin sind wir uns einig –, wenn der Gesetzgeber die Möglichkeiten, die die Richtlinie in Artikel 18 Absatz 3 einräumt, umfassend nutzen und die dortige Ermächtigung entsprechend ausschöpfen würde.

Wir glauben nämlich, dass die jetzige Fassung des § 505b Absatz 2 eine unnötige Beschränkung der Banken darstellt. So weit muss das nicht gehen. Die Banken haben bewiesen, dass sie die Finanzierung der Wohnimmobilien – es sind vielfach unsere Regionalbanken, die insbesondere in diesem Bereich die Geschäfte machen und sie auch machen sollen – auch ohne die übermäßigen Regulierungen übernehmen können. Im Übrigen ist das eine unnötige Beschränkung insbesondere für junge Familien und Senioren. Es wird auch das Ziel konterkariert – darauf hat der Kollege Lorenz hingewiesen –, mehr Wohnraum zu schaffen. Das wird eher erschwert als erleichtert. Erschwert wird auch das Ziel, die Altersvorsorge oder die energetische Sanierung von Wohnungen zu finanzieren. Insgesamt ist das nach unserer Bewertung ein missglückter Versuch, dem hehren Ziel, Überschuldungen zu vermeiden, näherzukommen. Es wird überreguliert, und wesentliche und noch wichtigere Ziele sind aus dem Blick geraten. Das muss korrigiert werden. Das wollen wir mit unserem Antrag erreichen.

Wir werden dem Antrag der CSU unsere Unterstützung natürlich nicht versagen. Ich bitte die Kollegen der CSU, von ihrer bekannten, aber unverständlichen und auch in der Öffentlichkeit nicht nachvollziehbaren Haltung, nur den eigenen Anträgen die Zustimmung zu geben, auch wenn ein Antrag einer anderen Fraktion in der Sache das Gleiche bewirken will, abzuweichen. Deswegen bitten wir an dieser Stelle um Zustimmung seitens der CSU.

Zum SPD-Antrag sei nur kurz gesagt, dass dieser nachgezogene Antrag so vage ist, dass nicht wirklich klar wird, was Sie von der SPD mit diesem Antrag bewirken wollen. Deswegen werden wir uns bei diesem Antrag enthalten.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN)

**Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet:** Danke schön, Herr Kollege. – Als Nächster hat der Kollege Lotte von der SPD das Wort. Bitte schön, Herr Kollege.

**Andreas Lotte (SPD):** (Vom Redner nicht autorisiert) Sehr geehrter Herr Präsident, verehrte Kolleginnen und Kollegen! Lieber Herr Lorenz, lieber Herr Muthmann, ich muss Ihnen sagen: Ja, wir als SPD haben diesen Antrag bewusst vage formuliert. Das hat auch einen Grund. Der Grund ist folgender: Herr Lorenz, bekanntermaßen sitzt die CSU gemeinsam mit der CDU und der SPD in der Regierung, die dieses Gesetz auf den Weg gebracht hat. Das Gesetz zur EU-Richtlinie sieht als originäres Ziel vor, den Verbraucherschutz in Deutschland zu stärken.

Ich glaube, es ist völlig unstreitig, dass die Verbraucher gegenüber den Banken häufig bei Krediten eine schlechtere Position einnehmen. Deswegen habe ich mir erlaubt, gestern mit der Verbraucherschutzzentrale Bayern zu sprechen. Es ist aber nicht nur die Meinung der Verbraucherschutzzentrale Bayern, sondern aller Verbraucherschutzzentralen in Deutschland, dass das zentrale Problem der Verbraucherinnen und Verbraucher bei Immobilienkreditverträgen darin besteht, dass es häufig dazu kommt, dass sie im Laufe ihres Lebens das Darlehen nicht mehr bedienen können, die Bank aber durch die dingliche Sicherung auf jeden Fall ihr Geld bekommt. Das heißt für den Verbraucher konkret: Die Immobilie wird zwangsversteigert.

Nicht überall in Bayern oder in Deutschland bestehen Verhältnisse wie in München, wo die Preise immer weiter steigen, sondern es gibt sehr viele Immobilienmärkte in Deutschland, auch in Bayern, wo die Preise konstant bleiben oder sogar fallen. Das heißt, man weiß überhaupt nicht, ob man später auch nur annäherungsweise das Geld bekommt, das man zum Zeitpunkt des Immobilienerwerbs für seine Immobilie

gezahlt hat. Insofern trifft die Zwangsversteigerung den Verbraucher mit voller Härte. Deshalb halte ich die Richtlinie und das Gesetz dazu dem Grunde nach, der Intention nach, für richtig; denn es soll die Verbraucherinnen und Verbraucher vor Abschluss des Vertrages darüber aufklären, wie die Belastung in den nächsten Jahrzehnten aussieht und ob sie sich das dauerhaft leisten können.

Wir haben mit dem Gesetz schon einen großen Schritt gemacht, nämlich dass der Schutz der Verbraucher durch die Information gewährleistet wird. Wenn ich dann den Bankenverband höre, der kritisiert, dass der Verbraucher zu viele Informationen bekomme, dann kann ich nur sagen: Ich glaube, zu viele Informationen sind in den seltensten Fällen schädlich.

(Unruhe – Glocke des Präsidenten)

Die Informationen, auch die Dokumentation und die klaren Haftungsregelungen, sorgen dafür, dass der Verbraucher besser geschützt ist.

Jetzt kommen wir zu der Frage, welche konkreten Ausgestaltungspunkte es gibt, die man sich einmal genauer anschauen sollte. Deswegen habe ich mich gefragt: Wer hat denn in Deutschland den besten Überblick darüber, was alles bei Verbraucherschutzfragen schiefläuft? Das sind nun einmal die Verbraucherschutzzentralen. Die haben mir mitgeteilt: Ja, es gab Einzelfälle, in denen es zu Schwierigkeiten bezüglich des Gesetzes und der Kreditwürdigkeitsprüfung gekommen ist. Ein Fall betrifft das Rentnerpaar, das hier immer zitiert wird. Er hat sich hier in Bayern tatsächlich zugetragen. Wir müssen natürlich darüber diskutieren, ob man dieses Gesetz nachbessern muss.

Aber ich zitiere gerne den CSU-Kollegen Eberhard Rotter. Er entgegnete mir im Zusammenhang mit dem Wohnungspakt Bayern, als ich mir erlaubt habe, nach sechs Monaten zu sagen, dass ich einen Nachsteuerungsbedarf sähe und es einiges gebe, was man verbessern müsse: Herr Lotte, Sie müssen einem Gesetz schon einige Monate Zeit geben, damit es seine Wirkung voll entfalten kann. – Nun trat dieses Gesetz Ende März in Kraft. Es sind nicht einmal vier Monate um, und wir sagen schon, man

müsste dieses Gesetz über den Haufen werfen, das funktioniere alles nicht. Wir geben dem Gesetz nicht die Chance, die es verdient, und schauen nicht, welche Fallkonstellationen tatsächlich zu Problemen führen.

Das ist auch die Kritik, die ich an dem Antrag der FREIEN WÄHLER habe. Er liest sich erst einmal gut, aber er ist leider sehr einseitig; denn er sieht nur die Seite der Kreditwürdigkeitsprüfung, die nicht funktioniert, aber nicht die andere Seite, dass nämlich eine ordentliche Kreditwürdigkeitsprüfung dazu führt, dass die Immobilien nicht in die Zwangsversteigerung kommen. Ich glaube, es muss unser aller Ziel sein, dass die Menschen, die Immobilieneigentum erwerben, tatsächlich bis zum Schluss die Raten bezahlen können, und die Verbraucher damit vollständige Eigentümer der Immobilien werden und nicht die Bank.

Insofern müssen wir genau schauen, ob wir dieses Ziel erreichen können. Ich glaube auch nicht, dass es das richtige Rezept sein kann zu sagen: Liebe Leute, investiert auf alle Fälle in die Immobilie, koste es, was es wolle; es wird schon irgendwie gutgehen.

– Eine solche Investition ist vielmehr eine finanziell wichtige Entscheidung für die meisten Menschen in Deutschland und Bayern, eine der wichtigsten finanziellen Entscheidungen ihres Lebens. Diese muss gut überlegt sein und sorgfältig geprüft werden. Dazu müssen wir den Menschen das Rüstzeug geben.

Die Banken sollen also nicht möglichst viele Kredite vergeben, sondern die Banken sollen zielgerichtet Kredite vergeben. Es soll auch nicht das Ziel sein, dass jeder, der es will, ein Haus bauen kann, sondern er muss sorgfältig prüfen, ob er sich das leisten kann. Das primäre Ziel ist also die Beantwortung der Frage, wie die Verbraucher gefördert und geschützt werden können, damit sie mit den Banken auf Augenhöhe verhandeln können.

Insofern glaube ich, dass wir insbesondere bei bestimmten Gruppen nachsteuern müssen. Das ist der Maßstab. Dazu müssen wir dem Gesetz aber noch etwas Zeit geben. Viele Banken berichten mir von Schwierigkeiten. Nachdem das Gesetz erst so

kurze Zeit wirkt, ist es normal, dass die Banken erst einmal vorsichtig-restriktiv an die Sache herangehen, später aber sozusagen die Zügel lockern. Wenn man jetzt mit den Banken spricht, erfährt man, dass sich schon manches geändert hat.

Ein ganz wichtiger Aspekt ist auch: Wir haben im Moment eine besondere Zinssituation. Mit hoher Wahrscheinlichkeit werden die Zinsen in 10, 15 oder 20 Jahren höher und nicht niedriger sein als heute. Dies hat natürlich auch entsprechende Auswirkungen auf die Finanzierung.

Bei der Frage der Altfälle sind wir uns aber alle hier im Saale einig. Damit meine ich Fälle, in denen jemand schon einen Kredit hat und sein Haus abbezahlt und es jetzt zur Vertragsverlängerung, zur Prolongation kommt. Dann kann nicht auf einmal ein anderer Maßstab angelegt werden, der dazu führt, dass die Leute den Kredit, den sie vorher bekommen haben, aufgrund geänderter Rahmenbedingungen nun nicht mehr bekommen.

Insofern stimmen wir dem Antrag der CSU zu, weil wir glauben, dass er in die richtige Richtung geht. Darin wird ja auch sehr klar benannt, dass man sich die Fallkonstellationen genauer ansehen soll. Das sehen wir als SPD auch, aber eben nicht mit dem Fokus darauf, wie wir den Gewinn der Banken optimieren können, sondern mit dem Fokus darauf, wie wir die Verbraucher gut schützen können und wie wir eine Kreditwürdigkeit aufrechterhalten können, die gewährleistet, dass der Verbraucher, die Verbraucherin auf Dauer die Finanzierungslast auch tatsächlich tragen kann.

In diesem Sinne werden wir uns beim Antrag der FREIEN WÄHLER enthalten, weil er letztendlich – das wird auch bei der Begründung deutlich – fordert, dass man dieses Gesetz wieder abschaffen oder aber so verwässern soll, dass es eben genau diese Zielvorgabe des Verbraucherschutzes nicht mehr erfüllt.

(Beifall bei der SPD und den GRÜNEN)

**Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet:** Danke schön, Herr Kollege. – Als Nächster hat Kollege Mistol vom BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN das Wort. Bitte schön, Herr Kollege.

**Jürgen Mistol (GRÜNE):** (Vom Redner nicht autorisiert) Herr Präsident, Kolleginnen und Kollegen! Deutschland ist immer sehr schnell und sehr gern dabei, Vorgaben aus Brüssel nicht zu 100 %, sondern zu 150 % umzusetzen. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist ein gutes Beispiel dafür. Deutsche Gründlichkeit ist eine Tugend, aber ich bin der festen Überzeugung: Man kann es auch übertreiben.

Kolleginnen und Kollegen von der CSU, Sie sollten nicht immer auf Brüssel schimpfen, sondern sich tatsächlich auch einmal an der eigenen Nase packen und die Kolleginnen und Kollegen im Bundestag entsprechend fordern, statt immer auf Brüssel zu zeigen: Das könnte das Motto des Tages sein.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Kolleginnen und Kollegen, ein Leben in den eigenen vier Wänden ist der Wunsch vieler Menschen. Sie versprechen sich von einer Eigentumswohnung oder dem eigenen Haus eine gesteigerte Lebensqualität.

(Unruhe – Glocke des Präsidenten)

Sie möchten ihren Traum vom selbstbestimmten Wohnen oft bis in den Lebensabend hinein verwirklichen. Das Eigenheim steht für eine gewisse Sicherheit und kann gerade auch in Zeiten niedriger Zinsen und hoher Unsicherheit auf den Finanzmärkten ein wichtiger Baustein zur Vermögensbildung und zur Daseins- und Altersvorsorge sein.

Ich muss auch darauf hinweisen, dass die Mietsteigerung in Bayern in den letzten zehn Jahren ungefähr 40 % betragen hat. Das selbst genutzte Wohneigentum ist eine von mehreren Möglichkeiten – das muss man ganz deutlich sagen –, individuelle Belastungen durch steigende Mieten zu verhindern. Es gibt auch andere Möglichkeiten.

Man kann zum Beispiel Dauerwohnrechte im Genossenschaftswohnungsbau erwerben. Auf diese Möglichkeit will ich explizit hinweisen.

Deutschland hinkt im internationalen bzw. im europaweiten Vergleich mit einer haushaltsbezogenen Eigentumsquote von rund 46 % hinterher; dennoch ist die Tendenz stark steigend. Mehr als 54 % der Menschen in Deutschland wohnen mittlerweile im eigenen Haus oder in der eigenen Wohnung. Dieser positive Trend soll sich auch in den nächsten Jahren weiter fortsetzen. Dem steht aber die geltende Gesetzeslage entgegen.

(Beifall bei den GRÜNEN)

Kolleginnen und Kollegen, die Erfahrungen mit der nationalen Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie in deutsches Recht belegen, dass die Kreditvergabe an Bürgerinnen und Bürger in vielfältiger Weise eingeschränkt wird, gerade bei altersgerechten Umbaumaßnahmen, bei Gebäudesanierungen, bei der Altersvorsorge mit selbst genutztem Wohneigentum, bei der Kreditaufnahme für Konsumzwecke sowie bei Abschlussfinanzierungen. Betroffen sind vor allem Menschen, die zwar Immobilienvermögen haben, aber über sehr geringe laufende Einnahmen verfügen. Dabei würde die EU-Richtlinie erlauben, von einer übermäßig rigiden Bonitätsprüfung abzusehen. Diese Option wurde allerdings leider bei der nationalen Umsetzung in Deutschland gestrichen.

(Unruhe – Glocke des Präsidenten)

Diese Einschränkungen haben zur Folge, dass Grund- und Immobilienvermögen faktisch entwertet werden. Der Traum von den eigenen vier Wänden mit den eingangs erwähnten Vorteilen ist dann ausgeträumt. Zudem wird die verschärzte Umsetzung der dringend notwendigen energetischen Gebäudesanierung ausgebremst.

Bei der Umsetzung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie gibt es aber sicherlich noch mehr zu kritisieren. Dazu zählen beispielsweise Regelungen zum Widerrufsrecht, zu

Vorfälligkeitsentschädigungen sowie zu Dispositions- und Überziehungszinsen. Auch vor diesem Hintergrund halten wir GRÜNE eine Nachbesserung beim Umsetzungsgesetz im Sinne verbesserter Verbraucherrechte für dringend erforderlich, damit auch einkommensschwache Bevölkerungsgruppen weiterhin von Grund- und Immobilienvermögen profitieren können. Wir unterstützen daher die Intention der vorgelegten Anträge.

(Beifall bei den GRÜNEN)

**Erster Vizepräsident Reinholt Bocklet:** Danke schön, Herr Kollege. – Als Nächster hat Kollege Freller von der CSU das Wort. Bitte schön, Herr Kollege.

**Karl Freller (CSU):** (Vom Redner nicht autorisiert) Herr Präsident, meine sehr verehrten Kolleginnen und Kollegen! Ich habe den Eindruck: Wenn der Name eines Gesetzes nur aus einem Wort besteht, das schon 32 Buchstaben hat, dann ist etwas verdächtig bzw. dann ist etwas nicht klar für jeden erkenntlich. EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie – 32 Buchstaben hat dieses Wort. In der Tat steckt vielleicht mehr dahinter. Deswegen war auch die Notwendigkeit des Dringlichkeitsantrags von unserer Seite gegeben.

Ich möchte kurz erläutern, was Kollege Lorenz schon bestens ausgeführt hat. Dabei will ich nichts wiederholen; er hat auch die fachlichen Aspekte hervorragend vorgetragen. Ich will nur noch darstellen, wie sich das, was entschieden worden ist, in der Praxis auswirkt, meine sehr verehrten Damen und Herren. Es ist eine Richtlinie beschlossen worden, die aus dem Maas-Ministerium kam und im Rechtsausschuss des Bundestags angenommen wurde. Sie hat verheerende Auswirkung im Land, weil sie unwahrscheinlich viele Menschen trifft.

Ich habe mich in den letzten zwei, drei Wochen mit der Sparkassenchefin in meiner Heimatstadt und mit dem Leiter der Raiffeisenbank intensiv unterhalten. Sie alle sagen mir: Die Kreditaufnahme hat bereits jetzt über 25 % abgenommen. Zum Teil sind es wirklich ganz schlimme Gespräche mit Menschen gewesen, die eigentlich darauf ge-

setzt haben, dass sie im Alter Eigentum haben. Ich nenne nur ein Beispiel. Viele ältere Menschen haben in einer Altstadt ein Haus, dessen Umbau sich fast nicht finanzieren lässt. Die Menschen wollen aber wenigstens im Alter noch etwas sanieren, etwa die Bäder für das Alter herrichten. Bisher haben sie ohne Schwierigkeiten einen Kredit bekommen, weil als dingliche Sicherung das Haus vorhanden war und mit der Investition eine Wertsteigerung einherging, weswegen der Kredit auch gewährt wurde.

Wenn die Richtlinie, wie im Bundestag beschlossen, umgesetzt wird, ist das nicht mehr möglich, weil die Absicherung nur noch über das Einkommen des Kreditnehmers und nicht über eine dingliche Absicherung erfolgt. Das muss man sich ganz konkret vorstellen. Nicht mehr der Wert des Hauses dient der Absicherung, sondern das Einkommen, die niedrige Rente oder – das ist noch schlimmer – die Lebensperspektive. Vergleichbare Probleme haben auch junge Leute. Wenn ein Verdienst, beispielsweise durch Elternzeit oder Ähnliches, wegfällt, ist die Hausfinanzierung nicht mehr möglich, weil das Einkommen der jungen Leute nicht mehr stimmt. Das Haus, das gebaut werden soll, dient nicht mehr der Absicherung. Man muss sich die Konsequenzen dieses Gesetzes einmal vorstellen.

Die Österreicher haben aufgepasst. Die Europäische Union hat die Richtlinie offen genug gestaltet. Die Nationen können im Rahmen der Richtlinie von einer Ausnahme Gebrauch machen und die bisherige Verfahrensweise fortsetzen. Niemand hat etwas dagegen, darauf achtzugeben, dass Menschen sich nicht überschulden. Es kann jedoch nicht wahr sein, dass der geschaffene Wert nicht mehr der Absicherung dient, sondern der Lohnzettel und das Alter. Deshalb engagieren wir uns aktiv.

Vor wenigen Tagen ist Post von der IHK Bayern, von der Arbeitsgemeinschaft der bayerischen Handwerkskammern, vom Bayerischen Bankenverband, vom Genossenschaftsverband Bayern und vom Sparkassenverband Bayern an alle ergangen. Dort wird der ganze Sachverhalt sehr detailliert ausgeführt. Die Weiterführung bisheriger Kredite ist ebenfalls gefährdet. Wer weiß, vielleicht gibt es auch Betroffene in diesem Raum. Mir passt eines nicht: Die Richtlinie ist am 21. März in deutsches Recht umge-

setzt worden. Die Stellungnahme ist jedoch auf Juni 2016 datiert. Ich bin der festen Auffassung, dass irgendwo irgendwer geschlafen hat.

(Beifall bei der CSU)

Das Gesetz geht zulasten der kleinen Leute im Lande. Euer Maas-Ministerium hat entweder nicht aufgepasst oder mit einem überzogenen Verbraucherschutz ausgerechnet diejenigen getroffen, denen man in diesem Land eigentlich helfen will. Man muss sich einmal vorstellen, welchen Unmut dieses Gesetz draußen vor Ort erzeugt. Ich bin sicher, dass jeder von euch von Bürgern aus seiner Region angesprochen wird. Die Menschen haben ihr Leben lang gespart und jeden Kredit zurückgezahlt. Jetzt wollen sie ihr Häuschen sanieren. Der Wert bleibt bestehen, auch wenn das Haus später die Erben besitzen. Sie erhalten jedoch kein Geld mehr, um beispielsweise eine neue Heizung einzubauen. Von Energieeffizienz ist überhaupt nicht mehr zu reden. Das kann nicht sein. Deshalb fordert die CSU dringend eine Änderung des Gesetzes. Das ist die Intention dieses Dringlichkeitsantrags.

(Beifall bei der CSU – Andreas Lotte (SPD): Die CSU hat in Berlin zugestimmt!)

**Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet:** Danke schön, Herr Kollege. – Als Nächster hat Herr Kollege Pohl von den FREIEN WÄHLERN das Wort. Bitte schön, Herr Kollege.

**Bernhard Pohl (FREIE WÄHLER):** (Vom Redner nicht autorisiert) Herr Präsident, Herr Staatsminister, liebe Kolleginnen und Kollegen! Sehr geehrter Herr Kollege Freller, irgendwo hat irgendwer geschlafen – dreimal unterstreichen. Das ist das zuständige Bundesjustizministerium. Aber irgendwer hat dieses Gesetz beschlossen, und das war der Deutsche Bundestag. Dort ist Justizminister Maas einer unter vielen. Dort gibt es drei Koalitionäre, unter anderem die CSU.

Ich erkenne jedoch ausdrücklich an, dass die CSU-Fraktion wie wir und die SPD-Fraktion Nachbesserungsbedarf sieht. Dieses Gesetz kann und darf so nicht bestehen

bleiben. Seit die Wohnimmobilienkreditrichtlinie im März dieses Jahres in Kraft getreten ist, ist dieses Thema in der Praxis ein Dauerthema. Ich erkenne an, dass die CSU-Fraktion nunmehr auch unserem Antrag mit einer kleinen Änderung zustimmen wird, die ich kurz verlesen werde. Der zweite Satz unseres Antrags soll lauten: "Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu beachten, wobei deren rechtliche Zulässigkeit im Einzelnen noch geprüft werden muss:" – Herr Justizminister, selbstverständlich können und sollen wir Änderungen nur im Rahmen geltenden Rechts vornehmen. Deshalb ist diese Ergänzung sinnvoll und wird von uns akzeptiert.

Herr Kollege Lotte, Sie reden vom Verbraucherschutz, enthalten sich jedoch bei unserem Antrag. Wenn Sie diese Wohnimmobilienkreditrichtlinie im Kern für sinnvoll halten, frage ich mich, welchen Verbraucher Sie meinen. Sie meinen sicher nicht junge Familien und sicher nicht Senioren.

Ich nenne Ihnen zwei Beispiele, die zeigen, wie fatal sich diese Wohnimmobilienkreditrichtlinie bei Menschen auswirkt, die keine Immobilie kaufen, sondern eine Immobilie erben. Sie erhalten nur eine Immobilie, weil sie vielleicht ein Vermächtnis bekommen oder der Erblasser nur über diese Immobilie verfügt. Nehmen Sie einen 75-Jährigen, der ein Haus von einem Bekannten, einem Freund, erbt, der kinderlos ist und somit keine Pflichtanteile auszahlen muss. Der Wert des Hauses beträgt 300.000 Euro. Die Erbschaftsteuer – Sie sind Befürworter der Erbschaftsteuer – beträgt 84.000 Euro. Glauben Sie, dass dieser Mensch einen Kredit bekommt? – Nein, er bekommt keinen Kredit. Entweder er schlägt die Erbschaft aus oder er verkauft das Objekt gleich. Ist das sinnvoll? – Ich sage, nein.

Nehmen Sie den gleichen 75-Jährigen, der das Haus von seiner Frau erbt. Mit den Kindern ist man zerstritten. Sie machen Pflichtteilsansprüche geltend. Dieser Pflichtteil beträgt immerhin 25 % – ein Viertel des Hauswerts. Das sind 75.000 Euro. Die Finanzierung dieser 75.000 Euro ist bei einer Anfangszeitigung von 2 % und bei den heutigen niedrigen Zinsen kein Hexenwerk. Bei einem Zinssatz von 2 % hätte man 250 Euro im Monat zu tragen. Das kann sich jeder leisten. Aber nicht jeder kann diesen Kredit auf-

nehmen, weil er diesen zeit seines Lebens zurückzahlen muss. Mit diesem Gesetz wird ein völlig unsinniger Vermögensaufbau oder eher Vermögensabbau gefördert.

Ich spreche jetzt noch einmal die SPD an. Ihr beklagt doch immer, dass die Schere zwischen Arm und Reich immer weiter auseinandergeht. Wenn ihr das beklagt, könnt ihr doch nicht weite Teile der Bevölkerung von einer sinnvollen Vermögensbildung ausschließen. Auf dem Sparbuch gibt es keine Zinsen. Wenn jemand eine Immobilie kaufen will und dafür einen Kredit aufnehmen muss, darf er nicht behindert werden. Die Wohnimmobilienkreditrichtlinie ist eine Kreditvergabe-Verhinderung. Offen gestanden, verstehe ich nicht, warum man ausgerechnet in diesen Bereich hineingeht. Nicht Wohnhäuser und Privathäuser werden versteigert, sondern Versteigerungen betreffen meistens den gewerblichen Bereich und finden statt, wenn ein Unternehmen in die Insolvenz geht.

Ein Letztes: Ich sehe auch den Regelungsbedarf nicht. Unsere Banken und Sparkassen sind bei der Kreditvergabe für Immobilien schon immer sehr sorgfältig vorgegangen. Sie hatten zwei Parameter, die Kapitaldienstfähigkeit und die Sicherheit. In den Vereinigten Staaten gab es Ninja-Kredite: No income, no job, no asset. Im Falle solcher Kreditvergaben fährt das System selbstverständlich gegen die Wand. In Deutschland praktizieren wir jedoch eine gute und verantwortungsbewusste Kreditvergabe. Wir brauchen die Wohnimmobilienkreditrichtlinie in dieser Form der Umsetzung nicht. Herr Kollege Freller hat zu Recht das Beispiel Österreich herangezogen. Es hätte gute Möglichkeiten gegeben, sich wesentlich besser und sinnvoller zu verhalten.

Wir verlangen die Nachbesserung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie im Deutschen Bundestag.

(Florian von Brunn (SPD): Dann müssen Sie sich hineinwählen lassen!)

Wir fordern die Bayerische Staatsregierung auf, insoweit nachzusteuern. Ich gehe davon aus, dass der Aufschlag der Bayerischen Staatsregierung auf Bundesebene

gewaltig sein wird, wenn der Bayerische Landtag mit geballter Macht und einstimmig, das heißt über die Fraktionsgrenzen hinweg, einen Beschluss fasst.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN)

**Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet:** Herr Kollege Pohl, bleiben Sie bitte am Rednerpult. Herr Kollege Lotte hat sich für eine Zwischenbemerkung gemeldet. – Herr Kollege, das Mikrofon ist eingeschaltet.

**Andreas Lotte (SPD):** (Vom Redner nicht autorisiert) Sehr geehrter Herr Pohl, Sie haben den Antrag der SPD-Fraktion dezidiert erwähnt. Deswegen will ich zur Klarstellung nachfragen, ob ich Sie richtig verstanden habe: Sie sagen also, ein Immobilienkauf sei grundsätzlich sinnvoll, egal wie hoch der Preis ist bzw. ob der Erwerber die Immobilien bezahlen kann? Der Immobilienkauf ist nach Ihrer Auffassung in jedem Fall eine gute Anlageform, insbesondere eine gute Altersvorsorge, egal wie die Bedingungen sind? – Diese These würde ich nicht unterschreiben.

Ich weiß nicht, ob Sie auch die Begründung unseres Antrags aufmerksam gelesen haben. Für diejenigen, die die Begründung nicht gelesen haben, wiederhole ich an dieser Stelle, dass das Bundesjustizministerium bereits angekündigt hat, die Nebeneffekte genau zu prüfen und, sofern unerwünschte Nebeneffekte festgestellt werden, Änderungen vorzunehmen. Fraglich ist, ob vier Monate nach Inkrafttreten des Gesetzes schon der richtige Zeitpunkt für eine fundierte Bewertung gekommen ist. Wir sollten uns die Fälle, von denen berichtet wird, erst einmal genau anschauen. Herr Pohl, ich gebe Ihnen in großen Teilen recht, wenn Sie kritisieren, dass in den von Ihnen genannten Fallkonstellationen eine Finanzierung nicht mehr möglich ist.

Sie haben aber verschwiegen, dass es auch viele andere Fallkonstellationen gibt. So kommt es durchaus vor, dass sich der Kreditnehmer überschätzt oder dass sich die persönliche Situation verändert. Wir alle werden mobiler. Für jemanden, der häufig umzieht, stellt sich die Situation in Bezug auf den Erwerb einer Immobilie anders dar als für denjenigen, der absehbar am selben Ort wohnen bleibt.

Herr Pohl, auch Sie wissen wahrscheinlich, dass es sogar Statistiken darüber gibt, wann der Immobilienkauf und wann das Wohnen zur Miete sinnvoller ist. In Bayern und in ganz Deutschland gibt es viele Regionen, in denen das Wohnen zur Miete finanziell sinnvoller ist als der Erwerb von Immobilieneigentum.

**Erster Vizepräsident Reinholt Bocklet:** Danke schön, Herr Kollege. – Herr Kollege Pohl, Sie haben das Wort. Bitte schön.

**Bernhard Pohl (FREIE WÄHLER):** (Vom Redner nicht autorisiert) Sie haben in meine Ausführungen Dinge hineininterpretiert, die ich nicht gesagt habe; das wissen Sie auch.

Erstens. Selbstverständlich gibt es Menschen, die sich überschätzen. Aber ich sagte schon, dass die Kreditvergabepraxis in der Regel sehr verantwortungsbewusst ist. Wenn das Einkommen gerade so zureicht und die Anfangstilgung nur 1 % beträgt, dann ist es natürlich nicht sinnvoll, eine Immobilie zu erwerben, weil der niedrige Zins jederzeit um 1 % steigen kann. Die meisten dieser Fälle werden Sie allerdings auch mit der Wohnimmobilienkreditrichtlinie nicht in den Griff bekommen. Ein männlicher junger Mensch, der Single ist, hat nämlich beste Chancen, einen Kredit zu bekommen.

Zweitens. Sie haben grundsätzlich recht, wenn Sie fordern, sich die Auswirkungen einer neuen Regelung erst genau anzuschauen, bevor man sie ändert. Wenn jedoch gleich erkannt wird, dass eine Regelung unsinnig ist, dann muss sie schnell geändert werden. Ich sagte es bereits: Jeder Fall, in dem jemand, der einen Kredit braucht, zwar die daraus resultierenden Lasten tragen könnte, aber diesen nicht bekommt, ist einer zu viel. Gleches gilt, wenn jemand eine Erbschaft ausschlagen muss, weil er einen Kredit nicht bekommt. Deswegen finde ich es gut, dass auch im Justizministerium des Bundes nachgedacht wird. Ein sanfter – oder energischer – Schubs aus München kann dabei absolut nicht schaden.

(Beifall bei den FREIEN WÄHLERN)

**Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet:** Danke schön, Herr Kollege. – Als Letzter hat Herr Staatsminister Professor Bausback das Wort. Bitte schön, Herr Staatsminister.

**Staatsminister Prof. Dr. Winfried Bausback (Justizministerium):** Herr Präsident, Kolleginnen und Kollegen! Die Dringlichkeitsanträge, die wir heute Morgen behandeln, betreffen eine wichtige und komplexe Problematik des Kreditrechts. Es geht um grund-sätzliche Fragen, deren Bedeutung wir uns durchaus bewusst sind. Dazu gehört die Frage, ob junge Familien oder Senioren überhaupt noch die Chance haben, Wohneigentum zu erwerben oder zu sanieren. Wir müssen aber auch klar sehen, dass wir uns in einer Situation befinden, in der der Zinssatz so niedrig ist wie wohl niemals zuvor. Die Verlockung, angesichts dieses niedrigen Zinssatzes in "Betongold" zu investieren, und die Gefahr, dabei die eigenen Möglichkeiten zu überschreiten, sind natürlich vorhanden.

Im März dieses Jahres ist das Gesetz zur Umsetzung der EU-Wohnimmobilienkreditrichtlinie in Kraft getreten. Durch diese Richtlinie und das nationale Umsetzungsgesetz sollen Privatleute vor Überschuldung geschützt und die Kreditgeber zu einer risikobewussten Kreditvergabe angehalten werden. Negative Folgen einer zu großzügigen Kreditvergabe für die Verbraucher und die Finanzmärkte haben sich in der letzten Finanzkrise deutlich gezeigt; sie sollen künftig vermieden werden.

Um dies zu erreichen, ist unter anderem die Pflicht der Banken verstärkt worden, die Kreditwürdigkeit des Verbrauchers zu prüfen. Diese Pflicht war, wie Sie wissen, schon vorher im Bankenaufsichtsrecht angelegt. Durch die Umsetzung der EU-Richtlinie ist sie nunmehr auch zivilrechtlich, im Bürgerlichen Gesetzbuch, verankert und konkretisiert worden.

Nach den neuen Regeln darf der Darlehensgeber einen Immobiliar-Verbraucherdarlehensvertrag nur abschließen, wenn aufgrund der Kreditwürdigkeit wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer seinen Verpflichtungen, die im Zusammenhang mit dem

Darlehensvertrag stehen, vertragsgemäß nachkommen wird. Dabei darf die Kreditwürdigkeitsprüfung nicht hauptsächlich darauf gestützt werden, dass der Wert der Immobilie voraussichtlich zunehmen oder den Darlehensbetrag übersteigen wird.

Kolleginnen und Kollegen, vom Ansatz her geht diese Regelung in die richtige Richtung. Regelmäßig wird es nicht sinnvoll sein, Immobiliendarlehen zu vergeben, wenn bereits absehbar ist, dass die laufenden Lasten durch Zins und Tilgung nicht ohne Verkauf der Immobilie getragen werden können; hier wird mir auch Herr Kollege Pohl zustimmen. Allerdings sollte der in der Immobilie verkörperte Wert in vernünftigem Umfang auch zur Absicherung des Darlehens herangezogen werden dürfen. Man kann eben nicht alle Fälle über einen Kamm scheren. Vielmehr sind die spezifische wirtschaftliche Situation und die dem Kreditwunsch zugrunde liegende Intention für jeden Verbraucher, der einen Kreditantrag stellt, differenziert zu betrachten. Vor allem unsere ortsnahen Sparkassen und Genossenschaftsbanken haben in der Vergangenheit sehr viel Augenmaß im Einzelfall bewiesen.

Namens der Bayerischen Staatsregierung habe ich mich bereits im Bundesrat dafür eingesetzt, dass nur solche Verbraucherinnen und Verbraucher von Krediten ausgeschlossen werden, bei denen weder aufgrund der persönlichen Verhältnisse noch unter Berücksichtigung der Immobilie von einer Rückzahlung ausgegangen werden kann. Die Kreditvergabe an bestimmte Zielgruppen, etwa junge Familien und Senioren, soll, so schon unser damaliges Vorbringen, nicht unnötig eingeschränkt werden. Im Bundesrat habe ich auch darauf hingewiesen, dass die Wohnimmobilienkreditrichtlinie aus guten Gründen die Möglichkeit vorsieht, auch dann einen Kredit zu gewähren, wenn dieser hauptsächlich auf den Wert der Immobilie gestützt wird, zum Beispiel bei Renovierungen.

Kolleginnen und Kollegen, die Bundesregierung hat jedoch unter Verweis auf das Ziel der europäischen Vorgaben, den in den Finanzkrisen gewonnenen Erkenntnissen Rechnung zu tragen, keinen Anlass zu Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Entwurf gesehen. Wenn, wie Herr Kollege Lotte ausgeführt hat, Herr Kollege Maas im

Nachhinein ins Nachdenken kommt, dann begrüße ich das ausdrücklich. Wir haben nämlich erste Rückmeldungen von Banken, die Schwierigkeiten bei der Kreditvergabe nach den neuen Regeln beklagen. Es ist hier schon angesprochen worden, dass gerade ältere Menschen mit geringer Rente oder junge Familien mit unklarer künftiger Einkommensentwicklung betroffen sind.

Die Bayerische Staatsregierung nimmt diese Hinweise sehr ernst. Wir haben an den zuständigen Bundesminister geschrieben, auf die ersten Erfahrungen hingewiesen und eine Überprüfung des Umsetzungsgesetzes schon jetzt angemahnt.

Wir werden im Austausch mit den betroffenen Kreisen, insbesondere den Banken, bleiben. Wir setzen uns dafür ein, dass der Spielraum, den die europarechtlichen Vorgaben eröffnen, genutzt wird und dass sinnvolle Korrekturen angebracht werden, die die von der Kreditwirtschaft und den Kollegen hier geschilderten Problemfälle lösen. Wir sollten die rechtlich vorhandenen Optionen im gemeinsamen Interesse der Verbraucher und der Wirtschaft nutzen. Eine unnötige Einschränkung der Kreditvergabe schädigt nicht nur unsere vor allem lokale Bankenstruktur, sondern auch einzelne Betroffene, Familien und Senioren. Daher ist es sicherlich gut und richtig, wenn sich das Parlament hier mit dem Thema beschäftigt und die Bayerische Staatsregierung auf diesem Weg unterstützt.

(Beifall bei der CSU)

**Erster Vizepräsident Reinhold Bocklet:** Danke schön, Herr Staatsminister. Weitere Wortmeldungen liegen mir nicht vor. Damit ist die Aussprache geschlossen.

Wir kommen zur Abstimmung. Dazu werden die Anträge getrennt. – Ich beginne mit dem Antrag der CSU. Wer dem Dringlichkeitsantrag auf Drucksache 17/12611 – das ist der Antrag der CSU-Fraktion – seine Zustimmung geben will, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind die Fraktionen der CSU, der SPD, der FREIEN WÄHLER und von BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Gegenstimmen? – Ich sehe keine. Stimmenthaltungen? – Auch nicht. Damit ist der Dringlichkeitsantrag der CSU angenommen.

Ich komme zum Antrag der FREIEN WÄHLER. Das ist der Dringlichkeitsantrag auf Drucksache 17/12613. Bei diesem Antrag ist folgendes zu beachten: Der Einleitungs- satz zu der Auflistung der einzelnen Ziffern muss heißen: "Dabei sind insbesondere folgende Aspekte zu beachten, wobei deren rechtliche Zulässigkeit im Einzelnen noch geprüft werden muss:" Dann folgen die entsprechenden Ziffern so, wie sie ausge- druckt sind. – Wer diesem Antrag zustimmen will, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind die Fraktionen der CSU, der FREIEN WÄHLER und von BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN. Gegenstimmen? – Ich sehe keine. Stimmenthaltungen? – Das ist die Fraktion der SPD. Dann ist auch dieser Dringlichkeitsantrag angenommen.

Nun kommen wir zum Dringlichkeitsantrag der SPD auf Drucksache 17/12626. Wer dem zustimmen will, den bitte ich um das Handzeichen. – Das sind die Fraktion der SPD und die Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Gegenstimmen? – Die Fraktion der CSU. Stimmenthaltungen? – Die Fraktion der FREIEN WÄHLER. Damit ist dieser Dringlichkeitsantrag abgelehnt.